

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES PENYELESAIAN SENGKETA  
PEMBATALAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH HARTA BERSAMA  
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan guna  
Mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Oleh:

**ADHIMAS WAHYU SADHEWO**

C.100.100.057

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2015**

## HALAMAN PENGESAHAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

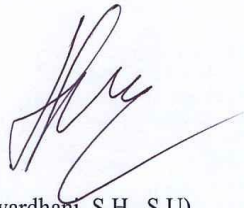
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui

Pembimbing I

Pembimbing II



(Nuswardhani, S.H., S.U)

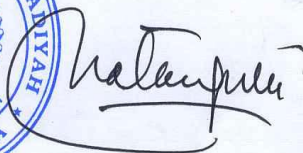


(Shallman Al Farizi, S.H., M.H. M.Kn.)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbekti, S.H., M. Hum.)

Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli  
Hak Atas Tanah Harta Bersama  
Adhimas Wahyu Sadhewo, C.100.100.057  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk: mengetahui Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama dan mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama. Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan normatif dan bersifat deskriptif. Sumber data dalam penelitian ini berupa data sekunder dan primer. Pada perkara ini dapat disimpulkan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I tidak berhasil untuk membuktikan dalil bantahannya, bahwa dalam jual beli tanah di Notaris/PPAT yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, karena dibuat/dilakukan dengan cara tidak sah dengan melawan hukum yaitu dalam proses jual belinya tidak melibatkan pihak Tergugat II yang juga masih mempunyai hak atas tanah tersebut, dan tanah tersebut merupakan harta bersama yang masih dalam sengketa pada proses pembagiannya.

Kata kunci: Proses Penyelesaian Sengketa, Pembatalan Jual Beli Tanah, dan Harta Bersama

*Adhimas Wahyu Sadhewo, Nim: C.100.100.057, Faculty Of Law, Muhammadiyah Surakarta Of University, The Year 2015, Title: " The Juridical Review Process Of Dispute Settlement Cancellation Of Sale Of Land Property In Conjunction "*

**ABSTRACT**

*This study aimed to: know the judge in determining the evidence related to the dispute over the cancellation of the sale and purchase of land property rights along and knowing Judge consideration in decisions on disputes cancellation of the sale and purchase of land rights joint property. The method used is a method normative and descriptive approach. Sources of data in this study are secondary and primary data. On this case can be concluded Plaintiffs have managed to prove the argument of the lawsuit, while the Defendant I did not manage to prove rebuttal, that the sale and purchase of land in the Notary/PPAT conducted by the Plaintiff to Defendant I is null and void, because it was made/done in a way not legitimate by unlawfully selling is in the process of purchasing does not involve the defendant II which also still has the right to the land, and the land is a property that is still in dispute in the process of division.*

**Keywords:** *Dispute Resolution Process, Cancellation of The Sale and Purchase of Land, and Community Property*

## PENDAHULUAN

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang langka itu rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai kerawanan di bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak yang lain.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>2</sup> Dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah haruslah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu juga terdapat persyaratan-

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, Hal 11.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. Hal 27.

persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut.

Pengikatan jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>3</sup>

Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual beli tersebut biasanya mempunyai status yang berbeda-beda. Misalnya status tanah tersebut merupakan hasil dari warisan, atau tanah tersebut merupakan tanah dari harta bersama suami isteri. Sebagaimana diketahui bahwa harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh suami dan isteri selama masa perkawinannya berlangsung. Jika selama perkawinannya suami isteri memiliki harta bersama yang berupa tanah, maka apabila terjadi perceraian tanah harta bersama tersebut harus dibagi dua antara suami isteri, dalam pembagiannya bisa dilakukan dengan cara memecah sertifikat menjadi atas nama masing-masing suami-isteri, atau bisa juga dilakukan dengan cara menjual terlebih dahulu tanah tersebut yang kemudian hasilnya akan dibagi dua antara suami-isteri.

Melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama, haruslah memenuhi semua syarat-syarat sahny suatu perjanjian. Selain itu juga harus dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur jual beli tanah yang benar. Dengan demikian langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual beli

---

<sup>3</sup> R. Subekti, 1997, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta, Hal.75.

tanah harta bersama, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai status tanah tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dikarenakan ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa antara bekas suami dan bekas isteri. Apabila dalam perjanjian jual beli tanah harta bersama terdapat salah satu syarat-syarat sah nya perjanjian yang tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual belinya, maka perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama tersebut menjadi batal demi hukum/dapat dibatalkan.

Kenyataan yang terjadi di masyarakat sekarang ini, sering sekali terjadi/timbul permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah harta bersama. Permasalahan tersebut muncul karena hampir sebagian besar masyarakat awam tidak/belum memahami prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan jual beli tanah. Selain itu permasalahan muncul bisa juga dikarenakan terdapat salah satu pihak yang dengan sengaja dan melawan hukum (beriktikad tidak baik) melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli tanah yang berlaku. Misalnya tanah harta bersama tersebut ternyata dijual oleh pihak mantan suami dengan tanpa melibatkan/tanpa sepengetahuan dari pihak mantan isteri. Dimana seharusnya pihak mantan istri juga mempunyai hak atas tanah tersebut yang juga harus dilibatkan dalam proses jual beli. Maka, tidak heran jika kemudian banyak muncul kasus-kasus sengketa jual beli tanah khususnya tanah harta bersama yang semakin meruncing di tengah-tengah masyarakat.<sup>4</sup>

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: *pertama*, bagaimanakah Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan sengketa pembatalan jual

---

<sup>4</sup>Wirahadi Prasetyono, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, Jogjakarta: FlashBooks, Hal 5.

beli hak atas tanah harta bersama? dan *kedua*, bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama?

Tujuan penelitian ini adalah: *pertama*, untuk mengetahui bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama, dan *kedua*, untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama.

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>5</sup> Pendekatan dalam penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian normatif. Oleh karena itu, penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan semua aspek hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama.

Jenis kajian dalam penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu obyek tertentu.<sup>6</sup> Yang dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan mengenai proses penyelesaian sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama.

---

<sup>5</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal 1.

<sup>6</sup> Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 35.

Jenis dan sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah: *pertama*, data sekunder yaitu data dari hasil studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti. Data-data yang berasal dari sumber data utama, dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti (sesuaikan dengan objek masing),<sup>7</sup> bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dan *kedua* data primer yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yaitu dengan melakukan penelitian langsung dilapangan.

Penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, jurisprudensi dan literature lainnya yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terkait Dengan Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Harta Bersama**

Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 20/Pdt.G/2014/PN. Ska mengenai perkara pembatalan jual beli tanah harta bersama, Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis pada tanggal 25 Januari 2013. Dalam hal ini Penggugat selaku pihak yang mengajukan suatu peristiwa yang didalilkan dalam surat gugatannya, maka ia yang diberikan kesempatan pertama diwajibkan untuk membuktikan peristiwa yang didalilkan

---

<sup>7</sup> Lexy J. Moleong, 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, hal 112.



tersebut. Maka untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti baik berupa alat bukti tertulis yang dibubuhi materai cukup dan 2 (dua) saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah masing masing bernama saksi pertama H.Rukani dan saksi kedua Bedjo Hartanto.

Gugatan yang didalilkan oleh Penggugat setelah dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan, baik berupa bukti tertulis maupun bukti saksi. Maka dapat diambil kesimpulan pembuktian Penggugat yaitu sebagai berikut

*Pertama*, benar berdasarkan bukti surat P-3, P-7, P-8 serta keterangan saksi H. Rukani dan Ir Bedjo Hartanto, telah membuktikan bahwa Penggugat sebagai salah satu pemilik tanah harta bersama yang dengan Sertifikat Hak Milik No.1167 atas nama Soepojo, luas 263 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Kalingga VI No.4, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta.

*Kedua*, benar berdasarkan keterangan saksi yang bernama Ida Bagus Kusumas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1167 atas nama Soepojo tersebut telah dipinjam oleh Tergugat I untuk dijadikan sebagai jaminan di Bank dalam rangka mengajukan pinjaman KPR sebesar Rp 120.000.000,- dan kemudian berdasarkan bukti surat P-7 antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan obyeknya yakni tanah hak milik sertifikat No.1167 atas nama Soepojo. Bukti surat P-8 membuktikan bahwa tanah hak milik No.1167 yang semula atas nama Soepojo telah beralih pemegang haknya kepada Giri Setiawan karena jual beli berdasarkan AJB yang dibuat oleh Sunarto, SH, PPAT Kota Surakarta.

*Ketiga*, benar transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di PPAT Sunarto, SH, adalah melanggar hukum/cacat hukum, karena dilakukan dengan tanpa adanya keterlibatan dari pihak Tergugat II selaku salah satu pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1167 tersebut.

Tergugat Giri Setiawan mengajukan jawabannya tertanggal 14 Mei 2013. Untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/jawabannya, Tergugat I/Kuasa Insidentil Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti baik bukti surat dan bukti tertulis telah bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya didepan persidangan dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah masing masing bernama: saksi pertama Soebani, saksi kedua Salyadi dan saksi ketiga Ida Bagus Kusuma Wijaya.

Berdasarkan jawaban gugatan yang didalilkan oleh Tergugat setelah dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II dalam persidangan, baik berupa bukti tertulis maupun bukti saksi. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan pembuktian Tergugat yaitu sebagai berikut: Tergugat I tidak berhasil untuk membuktikan dalil bantahan/jawabannya, terkait dengan dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I telah membeli tanah Hak Milik Nomor 1167 atas nama Soepojo secara sah menurut hukum.

Hasil pembuktian antara Penggugat dengan Tergugat dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Benar transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di PPAT Sunarto, SH, adalah melanggar hukum/cacat hukum, karena dilakukan dengan tanpa adanya keterlibatan dari pihak Tergugat II selaku salah satu pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1167 tersebut. Tergugat I tidak berhasil untuk

membuktikan dalil bantahan/jawabannya, terkait dengan dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I telah membeli tanah Hak Milik Nomor 1167 atas nama Soepojo secara sah menurut hukum. Karena dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut, tanpa melibatkan pihak lain yang berhak sebagai penjual yakni Sri Hartini (Tergugat II). Karena berdasarkan keterangan saksi Salyadi yang merupakan pegawai di Kantor Notaris Sunarto, SH menyatakan bahwa Penggugat datang bersama istri barunya yang bernama Nyonya Komariah, dan tidak mengajak mantan istrinya (Tergugat II) yaitu Sri Hartini.

#### **Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Harta Bersama**

Hasil atau kesimpulan pada proses pembuktian tersebut di atas yang akan dijadikan pedoman utama oleh Hakim dalam merumuskan pertimbangan hukumnya sebelum menjatuhkan sebuah putusan. Pertimbangan dari putusan sampai mengambil putusan demikian, alasan dan dasar dari putusannya harus dimuat dalam suatu putusan (Pasal 184 HIR, 195 RBg, dan Pasal 24 UU No.48 Tahun 2009). Karena untuk menyelesaikan suatu perkara, Hakim harus terlebih dahulu menetapkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang dianggapnya benar dan berdasarkan kebenaran, serta menetapkan hubungan hukum. Sehingga dalam suatu putusan pengadilan haruslah terlebih dahulu ada pertimbangan-pertimbangan mengenai duduk perkara, dan kemudian pertimbangan-pertimbangan mengenai hukumnya.<sup>8</sup>

Pertimbangan hukum hakim adalah dasar hukum dari suatu putusan yang akan dijatuhkan/diputuskan oleh Hakim. Pertimbangan dari putusan sampai

---

<sup>8</sup> Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, hal 124.

mengambil putusan demikian, alasan dan dasar dari putusannya harus dimuat dalam suatu putusan (Pasal 184 HIR, 195 RBg, dan pasal 24 UU No.48 Tahun 2009). Dari pasal tersebut, putusan memuat ringkasan yang jelas dari tuntutan dan jawaban, alasan dasar dari putusan pasal pasal serta hukum tidak tertulis, pokok perkara, biaya perkara, serta hadir tidaknya para pihak pada waktu putusan diucapkan oleh hakim, meskipun tuntutan gugatan dan jawaban menurut pasal 184 HIR dan pasal 195 RBg cukup dimuat dalam putusan.<sup>9</sup>

Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda P-7 ternyata dalam akta jual beli Nomor: 372/Banjarsari/2008 tanggal 5 September 2008 yang dibuat oleh PPAT Sunarto, SH ada cacat hukum, dimana para pihaknya tidak lengkap, terutama pihak penjual hanya diwakili/ditanda tangani oleh Penggugat saja, padahal kepemilikan dari sertifikat No.1167 atas nama Soepojo juga melibatkan pihak lain yakni Tergugat II selaku salah satu pemilik tanah dan rumah tersebut.

Transaksi jual beli atas sebidang tanah disyaratkan para pihaknya harus lengkap khususnya pihak penjual, harus dilibatkan menjadi pihak, oleh karena yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebuah tanah, yang tercatat sertifikat atas nama Soepojo hak milik No.1167 luas  $\pm 263 \text{ m}^2$  terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dan berdasarkan akta Perdamaian No.34/Pdt.G/ 2005/PN.Ska, obyek yang dijadikan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, salah satu pemiliknya adalah Harti alias Hartini alias Sri Hartini (mantan istri Soepojo)/Tergugat II)

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian jual beli tanah harta bersama yang dilakukan oleh

---

<sup>9</sup> Sophar Matu hutagalung, 2010, *Peaktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 97-98.

Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat subyektif yaitu tentang kesepakatan yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Karena tidak melibatkan Tergugat II sebagai pihak penjual. Dengan tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan Negeri setempat.

Perjanjian jual beli tanah harta bersama dengan (AJB No.372/ Banjarsari/2008) tanggal 5 September 2008 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, SH adalah cacat hukum/tidak sah/batal. Maka perbuatan Tergugat I yang merubah atau membalik namakan sertifikat hak milik atas tanah obyek perjanjian tersebut yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Karena didasarkan pada suatu perjanjian yang tidak sah atau cacat hukum.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi, “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*”.

Perjanjian jual beli tersebut (AJB No.372/ Banjarsari/2008 tanggal 5 September 2008 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, SH (Tergugat III) tanpa adanya pihak Tergugat II sebagai salah satu pemilik dalam obyek yang dijual belikan, maka perjanjian tersebut telah melanggar hukum yang secara langsung akan merugikan kepentingan hukum/hak-hak Tergugat II dengan demikian tuntutan Penggugat agar dinyatakan bahwa dalam proses balik nama sertifikat hak milik No.1167 atas nama Soepojo (Penggugat) menjadi sertifikat hak

milik no.1167 atas nama Giri Setiawan (Tergugat I) yang dibuat oleh PPAT Sunarto, SH adalah perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan.

Akta Jual Beli No.372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris.PPAT Sunarto, SH (Tergugat III), dengan melanggar hukum sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka tuntutan Penggugat agar Akta Jual Beli No.372/Banjarsari/2008 dinyatakan tidak sah dan tuntutan Penggugat untuk dinyatakan proses jual beli dengan AJB No.372/Banjarsari/2008 batal demi hukum dapat dikabulkan. Dengan demikian maka jelas dapat terlihat bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan Penggugat. Menyatakan bahwa telah terbukti proses jual beli tanah hak milik No.1167 atas nama Soepojo luas  $\pm 263 \text{ m}^2$  terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan Akta Jual Beli No.372/Banjarsari/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sunarto, SH (Tergugat III) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat adalah batal demi hukum, karena dibuat/dilakukan dengan cara tidak sah dengan melawan hukum yaitu dalam proses jual belinya tidak melibatkan pihak Tergugat II yang juga masih mempunyai hak atas tanah tersebut, dan tanah tersebut merupakan harta bersama yang masih dalam sengketa pada proses pembagiannya.

Proses jual beli obyek sengketa tersebut dibuat dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum yang mengakibatkan batal demi hukum perjanjian jual belinya serta menjadi tidak sah atau batal demi hukum pula terkait dengan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah No.1167 atas nama Soepojo (Penggugat) luas  $\pm 263 \text{ m}^2$  terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, yang berganti menjadi atas nama Giri Setiawan (Tergugat I).

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama sudah dapat terselesaikan dengan baik. Sehingga sudah sepatutnya dengan berbekal Putusan ini dapat digunakan untuk mengurus di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mengembalikan status kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut pada keadaan sebagaimana sebelum terjadi jual beli yaitu status kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas tanah dikembalikan menjadi atas nama Soepojo (Penggugat).

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

*Pertama*, berdasarkan fakta-fakta yang telah terbukti dan terungkap dipersidangan, yang berupa Penggugat telah membuktikan sebagai salah satu pemilik tanah harta bersama yang dengan Sertifikat Hak Milik No.1167 atas nama Soepojo, luas 263 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Kalingga VI No.4, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Tanah tersebut merupakan harta bersama (gono-gini) antara Penggugat dengan Tergugat II, yang dimana Penggugat dan Tergugat II telah bercerai. Penggugat telah membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1167 atas nama Penggugat tersebut telah dipinjam oleh Tergugat I untuk dijadikan sebagai jaminan di Bank dalam rangka mengajukan pinjaman KPR sebesar Rp 120.000.000,- dan kemudian berdasarkan bukti surat P-7 antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan obyeknya yakni tanah hak milik sertifikat No.1167 atas nama Soepojo. Penggugat telah

membuktikan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di PPAT Sunarto, SH, adalah melanggar hukum/cacat hukum, karena dilakukan dengan tanpa adanya keterlibatan dari pihak Tergugat II selaku salah satu pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1167 tersebut. Kemudian Tergugat I tidak berhasil untuk membuktikan mengenai tentang membeli tanah Hak Milik Nomor 1167 atas nama Soepojo secara sah menurut hukum. Karena dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut, tanpa melibatkan pihak lain yang berhak sebagai penjual yakni Sri Hartini (Tergugat II).

*Kedua*, bahwa gugatan Penggugat putusan mengenai sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama beralasan dan sesuai dengan ketentuan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat-syarat sahny suatu perjanjian, maka perjanjian jual beli tanah harta bersama yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat subyektif yaitu tentang kesepakatan yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian, tidak melibatkan Tergugat II sebagai pihak penjual. Sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat subyektif maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan ke Pengadilan Negeri.

## **Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis dapat menyampaikan beberapa saran yaitu antara lain:

*Pertama*, untuk Penggugat sebagai penjual yang beriktikad baik, sebaiknya untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual-beli tanah, pada saat jual-beli tanah juga harus memperhatikan mengenai syarat-syarat melakukan jual-



belinya. Sehingga agar nanti tidak timbul suatu sengketa. Bagi Tergugat sebagai pembeli harus menunjukkan iktikad yang baik pula, dan tidak boleh melakukan transaksi jual-beli tanah yang dilakukan dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum karena dapat mengakibatkan proses jual-beli tanah tersebut menjadi cacat hukum atau batal demi hukum. Dengan demikian akan berdampak pula dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertifikat hak milik menjadi tidak sah/batal demi hukum.

*Kedua*, untuk Notaris dan PPAT sebaiknya sebelum memproses jual beli yang dilakukan oleh pihak penjualan dan pembeli, diwajibkan untuk memastikan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli tersebut sedang tidak dalam sengketa, selain itu juga harus memeriksa kembali kelengkapan terkait dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli tanah. Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi, maka barulah dapat dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut.

*Ketiga*, untuk Majelis Hakim memeriksa perkara di Pengadilan Negeri agar tetap cermat dan teliti dalam memeriksa dan memutus terhadap perkara pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama. Sehingga dalam proses pemeriksaan pembuktian dipersidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dimiyati, Khudzaifah, dan Wardiono, Kelik, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS.
- Harsono, Boedi, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Sophar Matu, 2010, *Praktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Moleong, Lexy J., 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Prasetyono, Wirahadi, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, Jogjakarta: FlashBooks.
- Subekti, R., 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta.
- Subekti, R., 1997, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas.
- Sunggono, Bambang, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.